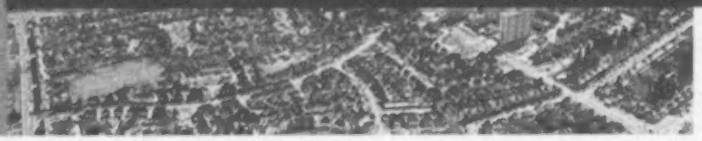
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Grande Sudbury



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

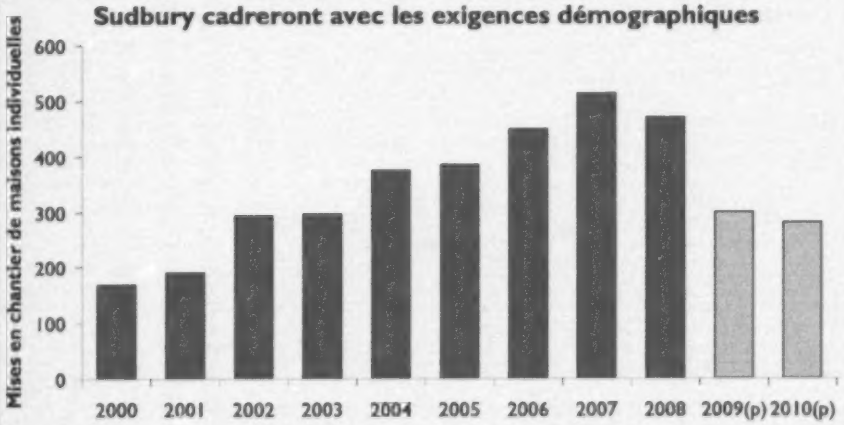
Marché du neuf

Les mises en chantier de Sudbury cadreront avec les exigences démographiques

Après sept années consécutives d'augmentation des mises en chantier et une année quasi record en 2008, le marché des habitations neuves reprendra son souffle en 2009. Ce marché s'apprête à enregistrer des niveaux de demande qui cadreront davantage avec la conjoncture démographique à long terme, en raison d'un ralentissement de la croissance de l'emploi, d'un recul de la migration et d'une transition rapide vers un marché favorable aux acheteurs. Selon les prévisions de la SCHL, les mises en chantier ne se chiffreront qu'à 300 pour les maisons individuelles, à 20 pour les

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles de Sudbury cadreront avec les exigences démographiques



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier de Sudbury cadreront avec les exigences démographiques

2 **Marché de la revente**
L'activité ralentit sur le marché de la revente de Sudbury

3 **Économie locale**
La croissance de l'emploi à Sudbury ralentira
Bilan migratoire positif à Sudbury durant cinq années consécutives
Taux hypothécaires

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

jumelés et à 100 pour les appartements locatifs — soit 420 mises en chantier au total — dans le Grand Sudbury en 2009. Le nombre total de mises en chantier diminuera légèrement en 2010.

Le secteur minier s'est classé au premier rang de l'industrie des biens en Ontario pour ce qui est de la croissance de l'emploi en 2007 et en 2008. Cependant, la fonte rapide des prix des produits de base a précarisé les emplois associés à l'exploitation minière de métaux de base dans la région du Grand Sudbury. Les liens entre le secteur minier et divers segments du secteur des services ont amené une précarité semblable pour les travailleurs du secteur des services. Le débordement de la demande du marché de la revente sur le marché du neuf a été ralenti par l'expansion de l'offre de logements existants. En fait, le marché de la revente de Sudbury est rapidement passé d'un marché vendeur à un marché acheteur.

Comme la croissance de l'emploi décélère dans le secteur minier de Sudbury, l'immigration en tant que principal stimulant de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant ralentira également. L'industrie minière de Sudbury est l'une des plus vieilles et des plus actives au monde et demeure le plus important moteur de l'activité économique dans la ville du Grand Sudbury. L'emplacement des mines par rapport à une agglomération urbaine aussi importante est unique lui aussi, ce qui amplifie l'influence exercée sur l'économie locale.

L'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada pour Sudbury-Thunder Bay rend compte d'une forte demande de terrains et de main-d'œuvre qui n'est pas étrangère à l'essor récent du secteur de l'habitation. Immobile pendant plusieurs années, l'indice a bondi de 4,3 % en 2007 et de 5,5 % en 2008. Les pressions exercées par la demande s'allègeront, ce qui modérera la progression des prix des habitations neuves en 2009.

Le nombre croissant d'habitations invendues à l'achèvement est un signe de l'essoufflement du marché de la construction résidentielle dans Sudbury. Le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL a mis au jour le plus grand nombre d'habitations nouvellement achevées et invendues au premier trimestre depuis 1996.

Marché de la revente

L'activité ralentit sur le marché de la revente de Sudbury

Le septième trimestre consécutif de diminution des ventes en glissement annuel est maintenant derrière nous, et on prévoit que le marché continuera de s'effriter jusqu'à la fin de l'année. Après avoir enregistré 2 400 ventes d'habitations existantes en 2008 dans le Grand Sudbury, la SCHL s'attend à une baisse de 35 % en 2009 et à des progrès modestes en 2010 alors que les habitations deviendront plus abordables. Le marché de la revente est rapidement passé d'une situation favorable au vendeur, où les prix étaient en forte

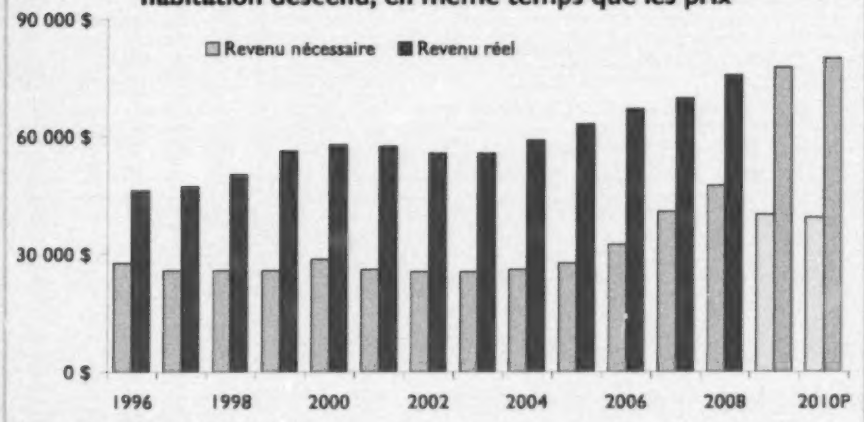
Figure 2

Les ventes de logements existants vont diminuer en 2009 à Sudbury

Sources : chambre immobilière de Sudbury et SCHL

Figure 3

À Sudbury, le revenu nécessaire à l'acquisition d'une habitation descend, en même temps que les prix



Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI.

progression, à une situation favorable à l'acheteur, où il restera pour le reste de l'année. L'affaiblissement du marché de la revente est causé, entre autres, par un ralentissement économique provoqué par le repli du prix des produits de base et par le fléchissement de la croissance de l'emploi s'y rattachant.

Après deux années consécutives de recul, les nouvelles inscriptions ont grimpé de 26 % en 2008 et, jusqu'ici en 2009, ont encore augmenté de 10 % en glissement annuel. Les inscriptions devraient terminer l'année avec un gain de 10 %. Par conséquent, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui prédit l'état du marché, diminuera davantage, d'où une baisse des prix en 2009.

Après avoir connu une hausse quasi record de 21,3 % en 2007, les prix de revente moyens ont chuté de 7,3 % en glissement annuel au premier trimestre. Ce revirement rapide des prix fait ressortir la rapidité avec laquelle le marché s'est transformé dans le Grand Sudbury.

Selon nos prévisions, les prix termineront l'année en accusant une baisse de 6,9 % et, en 2010, continueront de descendre, quoiqu'à un rythme plus modeste. Une analyse détaillée indique que la demande est faible pour toutes les fourchettes de prix, sur le marché de la revente de Sudbury.

Une analyse rapide des ventes S.I.A.® enregistrées aux mois de mars des quatre dernières années montre un recul soudain des ventes dépassant 250 000 $, en pourcentage des ventes totales de plus de 120 000 $. Il y a eu une augmentation correspondante pour les ventes entre 120 000 $ et 250 000 $, toujours en pourcentage de toutes les ventes de plus de 120 000 $.

Économie locale

La croissance de l'emploi à Sudbury ralentira

La croissance de l'emploi dans le Grand Sudbury a ralenti de manière importante en 2008, passant d'un taux supérieur à la moyenne de 3,9 %, en 2007, à un taux de 0,5 %. Les prix du nickel accusent une baisse de 60 % par rapport à la même période l'an dernier et, la demande pour l'acier inoxydable faiblissant, les prix ne devraient pas se redresser de façon appréciable en 2009. Le pronostic à moyen et à long terme pour les deux producteurs de nickel de Sudbury, Vale-Inco et Xstrata, demeure positif, mais les deux entreprises éprouvent actuellement des difficultés. Bien que l'emploi dans le secteur des biens ait tardé à emboîter le pas, il continuera de s'adapter à des niveaux plus bas.

La faiblesse du secteur minier aura un effet modérateur sur les investissements commerciaux et freinera la demande intérieure cette année. La faiblesse de la demande intérieure commence à affecter le secteur des services. La SCHL prévoit un repli global de l'emploi se chiffrant à 1 000 postes en 2009 et une remontée modeste en 2010, à la suite d'une stabilisation des prix des produits de base. Les négociations collectives à Vale-Inco sont en cours et leur issue sera déterminante pour la santé de l'économie au cours des six à douze prochains mois.

La stagnation du marché de l'emploi pèsera sur la croissance du revenu dans la région de Sudbury, si bien que la rémunération hebdomadaire moyenne devrait augmenter d'un taux modeste de 2,5 % en 2009. Malgré tout, la SCHL prévoit que la croissance de l'emploi continuera de faire bonne figure cette année dans le groupe d'âge le plus important pour l'accession à la propriété, soit le

groupe des 25 à 44 ans, alors qu'elle restera faible chez les plus jeunes (les 15 à 24 ans) et les plus âgés (les 45 à 64 ans).

Ailleurs dans l'économie du Grand Sudbury, les plans pour le Centre d'excellence en innovation minière de l'Université laurentienne et pour une école d'architecture dans le nord de l'Ontario (Northern Ontario School of Architecture) continuent de progresser, alors que la construction se poursuit à l'hôpital régional.

Bilan migratoire positif à Sudbury durant cinq années consécutives

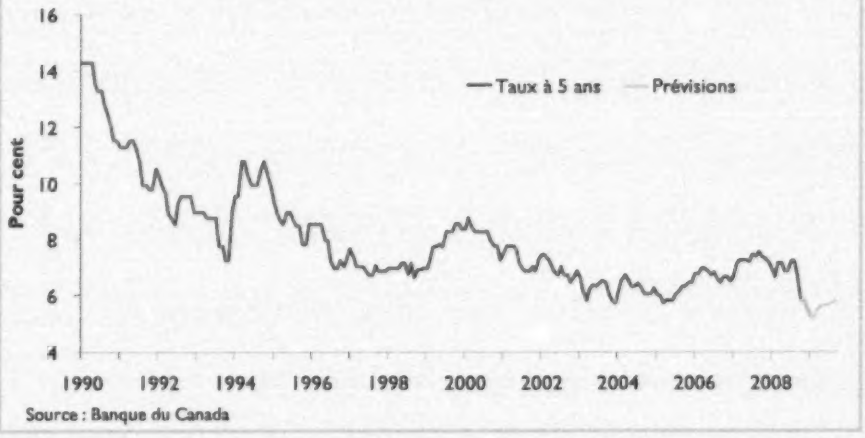
Pour la cinquième année de suite, la migration nette a été positive dans le Grand Sudbury, d'après les chiffres publiés en septembre 2008 par Statistique Canada. La population de Sudbury s'est accrue de 1,7 % (3 000 personnes) entre 2001 et 2006, aidée dans une large mesure par l'immigration. Quelque 2 900 personnes ont quitté Sudbury pendant la période allant de 1998 à 1999, mais près de 2 300 sont venues s'y installer au cours de la période de cinq ans qui s'est terminée en 2007, la majorité arrivant d'autres régions du nord de l'Ontario. Les soldes migratoires seront mis à l'épreuve par le ralentissement économique, mais devraient rester positifs dans un avenir prévisible, surtout dans un contexte où les perspectives de croissance dans l'Ouest canadien tempèrent l'émigration vers l'Ouest.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Figure 4

Les taux hypothécaires resteront bas



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de Grande Sudbury
Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 762	2 754	2 751	1 550	-43,7	1 600	3,2
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3 989	3 834	4 829	5 312	10,0	5 710	7,5
Prix moyens S.I.A.® ($)	150 434	182 536	182 502	197 000	7,9	188 000	-4,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	448	514	469	300	-36,0	280	-6,7
Logements collectifs	29	73	74	120	62,2	120	0,0
Jumelés	18	28	32	20	-37,5	20	0,0
Maisons en rangée	11	37	19	0	n/a	0	n/a
Appartements	0	8	23	100	n/a	100	250,0
Tous types de logement confondus	477	587	543	420	-22,7	400	-4,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	266 695	307 314	336 847	338 045	0,4	340 000	0,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	269 000	289 000	322 450	306 340	-5,0	300 000	-2,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,7	4,3	5,5	1,5	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,2	0,6	0,7	1,0	0,3	0,9	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	706	749	800	840	-	880	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-1,90	5,29	0,49
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-1,42	5,94	0,30
Nombre annuel d'emplois	77 800	80 800	81 300	80 300	-1,2	80 700	0,5
Croissance de l'emploi (%)	1,5	3,9	0,5	0,0	-1,2	0,0	0,5
Taux de chômage (%)	7,3	5,8	5,6	8,2	-	8,3	-
Migration nette [1]	836	412	500	350	-30,0	200 **	

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 et de 2008 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

65726_2009_B01